



Le processus de commissionnement vu par le maître d'ouvrage

Marc MORO
UCANSS

UN PATRIMOINE HETEROGENE

ES-NC-0119-15

➤ **Activités abritées**

Immeuble administratif, centre informatique, centre de formation professionnelle, maison de la petite enfance, centre de vacances, établissement médicalisé, maison de retraite, etc.

➤ **Taille des bâtiments**

500 m² à 60 000 m².

➤ **Age des bâtiments :**

neuf à plus de 50 ans.

➤ **Nombre de bâtiments par site :**

1 à 60.

➤ **État de vétusté :**

bon état à très mauvais état.

Une gestion au niveau national et local avec accompagnement réglementaire, technique et financier, national éventuellement régional, et des compétences locales diverses.

LE PATRIMOINE

ESL-IC-04-10-15

6 300 000 m² dont 90% > 10 ans

L'Ucanss intervient sur 10% des opérations faisant l'objet d'appels d'offres (BOAMP)

		Branche			
		Maladie	Vieillesse	Famille	Recouvrement
Surfaces occupées, administratives + ASS		3,9 M m ² dont 1,1 M m ² en ASS	0,37 M m ²	1,6 M m ²	0,43 M m ²
Nombre de bâtiments		1600 dont 200 en ASS	16 sièges + antennes et locaux annexes + 6 bâtiments en ASS	1000	126
Ancienneté des bâtiments		80% > 30 ans		17% > 20 ans	50% > 20 ans
Interventions Ucanss	En administratif	Opérations > 0,65 M € ou si forte technicité	Toutes les opérations	Opérations > 0,61 M € ou si forte technicité	Toutes les opérations à financement national
	En ASS	Aucune	Toutes les opérations	Quelques opérations	
Structures régionales		. Pôles régionaux PRECI . Ugécam pour l'ASS		Pôles régionaux mis en place	
Campagne importante de diagnostics		RAP depuis 1997	14 Cram début 1990	En cours	Plus de 50% des Urssaf début 1990

Proceedings of the Fourth International Conference for Enhanced Building Operations, Paris, France, October 18-19, 2004

- **Faciliter et optimiser l'action du maître d'ouvrage.**
- **S'adapter aux compétences locales.**
- **Assurer la cohérence globale des prestations au regard :**
 - Des fonctionnalités,
 - De l'ergonomie,
 - De la flexibilité,
 - De la sécurité, des personnes et des biens,
 - De la protection de la santé,
 - De la qualité architecturale,
 - De l'image de l'organisme,
 - Des économies d'énergie,
 - Des tendances technologiques : durabilité/performance/obsolescence,
 - Des coûts d'investissement, de maintenance et de nettoyage.
- **Éviter les dérives de prestations de coûts et de délais.**
- **Intégrer la protection de l'environnement.**
- **Réaliser une veille technologique.**
- **Faire progresser la compétence au niveau local.**

ACTION DE L'UCANSS AUX DIFFERENTES PHASES

- **Faisabilité** : études techniques et financières en conception globale de la, ou des solution(s) retenue(s) par le maître d'ouvrage. Évaluation du coût prévisionnel pour inscription au plan national triennal.
- **Programme** : réalisation du programme technique : prestations et niveaux de performances à atteindre.
- **Concours** : examen des projets par rapport au programme. Évaluations réglementaires, techniques et financières des adaptations possibles. Négociation des honoraires de maîtrise d'œuvre.
- **APS, APD, PRO et EXE** : conseils pour mise au point : obtention de dossiers complets, maintien des objectifs fonctionnels, techniques et financiers, propositions de prestations plus performantes.
- **ACT, DET et AOR** : mise au point concernant les marchés, les travaux modificatifs et les décomptes définitifs.

Élaboration de pièces administratives :

CCAP, RC, AE, marchés de maîtrise d'œuvre, marchés de travaux, marchés de contrôles techniques et de sécurité protection de la santé (SPS)

EVOLUTION DE LA COMPETENCE LOCALE

- **Information sur les aspects réglementaires et techniques.**
- **Réalisation de guides :**
 - Opérations immobilières
 - Maintenance : contrats types **gammes** de maintenance.
 - Nettoyage : contrats types.
 - Aménagement de l'espace bureau.
 - Risques liés à la légionellose.
- **Mise en ligne de contrats sur Internet.**
- **Création de formations.**

➤ **Orientation :**

Proposer au programme plusieurs solutions, réaliser des simulations à l'APS, la volumétrie étant connue, et retenir la solution la plus performante.

➤ **Techniques susceptibles d'être utilisées :**

- Solution courante : chauffage au gaz et climatisation par groupes de froid (électricité : prix intéressant en été).
- Chauffage et climatisation par PAC air/eau réversibles : de préférence dans la partie sud de la France.
- Chauffage et climatisation par groupes à absorption : de préférence dans la partie nord de la France (tours de refroidissement, procédé humide au dessus de 2000 m² environ).
- Chauffage et climatisation par thermo-frigo-pompes sur la nappe phréatique : zones de nappes phréatiques puissantes.

ATTENTES CONCERNANT LES INTERVENANTS

➤ **Maîtrise d'œuvre :**

- Respect du programme : fonctionnalités, surfaces, prestations, coûts.
- Respect de délais.
- Présence régulière sur le chantier pour le contrôle des prestations.
- Vérification précise des dossiers de travaux modificatifs et de décomptes.

➤ **Bureau de contrôle :**

- Pour les réhabilitations, consultations des services de sécurité en cas de dispositions difficiles voire impossibles à mettre en œuvre.

➤ **Maître d'ouvrage :**

- Limiter les modifications de programme.

➤ **Entreprises :**

- Réaliser les travaux conformément aux documents contractuels.
- Transmettre les décomptes dans des délais raisonnables.

FREINS ET ATTENTES

➤ Freins :

- Maîtrise d'ouvrage : coût des simulations à ajouter en mission complémentaire à la mission de base du Maître d'œuvre.
- Réglementation des marchés publics : impossibilité réglementaire de réaliser un lot unique comprenant des travaux, la maintenance et la conduite des installations, les trois premières années de fonctionnement (art. 10 du Code des marchés publics).
- Bâtiments existants en rénovation partielle : absence de comptage séparé de l'énergie selon les usages.

➤ Attentes :

✓ En informatique :

Développement de logiciels simples d'utilisation en phase APS pour comparer plusieurs types d'installations de chauffage et climatisation (durée de traitement et coût réduits).

✓ En réglementation :

Cadre juridique de marchés avec obligations de résultats pour les travaux, la maintenance et la conduite d'installations pouvant être confiés à un groupement unique d'entreprises solidaires.

Merci de votre Attention

